Enquête woonbeleidsplanning HaBeTes

Andre Poelmans – AVL-woningbouw – 9/12/2010

25 jaar zaakvoerder van AVL-woningbouw

Grondenmarkt

De laatste jaren is de grondprijs enorm gestegen. Er komen weinig gronden op de markt. Mensen hebben vroeger veel in gronden geïnvesteerd en houden deze langer in bezit. Dit drijft de grondprijzen sterk omhoog

Woningmarkt

Er is een groot verschil tussen het renovatiebeleid & nieuwbouwbeleid. Door de invoering van het EPC zijn de woningen een stuk duurder geworden. Nieuwbouwwoningen met een laag EPC zijn een goede investering voor later, omdat dat EPC een garantie is op een lage energiefactuur. Het verlagen van het EPC wordt zwaar gesubsidieerd door de vele renovatiepremies. Het is echter de vraag of de inzet van deze middelen zo wijs besteed wordt. Veel oudere woningen zijn nooit volledig energiezuinig te maken, ook al gebeuren er verregaande renovatiewerken. Dit kan beter in nieuwbouwwoningen door vanaf het begin energiezuinig te bouwen. De overheid stimuleert renovatie zonder resultaatsverbintenis (vb waarom niet: je krijgt premie als je EPC zakt met 50%). Hier geeft de overheid een premie zonder onderscheid naar woning toe. In onze buurlanden vraagt men een zeker aantoonbaar resultaat. De kwaliteit van een koopwoning met renovatiebehoefte zal nooit zo hoog zijn als bij een nieuwbouwwoning.

Nieuwbouw zal in 2014 een zeker aandeel energie uit groene stroom moeten halen en tegen 2021 waarschijnlijk energieneutraal moeten zijn. Dit betekent dat woningen hun energie uit hernieuwbare energie moeten halen. VB door zonnepanelen. Maar: bouwfirma's van passiefhuizen (vb Bostoen) plaatsen hiervoor zonnepanelen op hun woningen, maar steken de groenestroomcertificaten op zak.

Andere meer frauduleuze bouwbedrijven nemen het niet nauw met REG-richtlijnen, K-waarde of het EPC. Controle is nodig door architect om te garanderen dat er volgens plan wordt gebouwd. Instroom van buitenlandse krachten, koppelbedrijven (stellen buitenlandse werknemers ten dienst en steken RSZ-bijdrage op zak) en gebrek aan controle zorgen voor oneerlijke concurrentie.

Profiel van mensen die bij AVL een woning kopen: jonge koppels uit de streek, willen graag lage energiewoning.

AVL koopt bijna nooit gronden op. Ze bouwt ongeveer 15% via verkavelaar, 85% is particulier op grond dat mensen zelf in bezit hebben.

Gemiddelde realisatietermijn: 14 maanden all in, 7 maanden voor de bouw.

In de Kempen en vlakbij grote steden bouwt AVL ook appartementen. Dit zijn appartementen in het luxueuzere segment. De goedkopere nieuwbouw (rond 140 000 €) doet AVL niet. Dit type doet het beter in de regio rond Beringen.

2009 was een recordjaar voor AVL ondanks de crisis. Er wordt nog altijd gebouwd.

Op vlak van bouwtendensen gaat de grondprijs omhoog, waardoor mensen minder geld kunnen/gaan uitgeven aan de woning.